SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Expte.: 23/2024 COMP.
JSC/

D I L I G E N C I A : Para hacer constar que el documento que acompaña a esta diligencia, es copia fiel del documento que obra en el expediente de referencia.

Sevilla, fecha y firma ut infra
LA JEFE DEL SERVICIO
P.A
EL SUBJEFE DEL SERVICIO
Fdo. David Fernández Fernández.

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	1/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

CARLOS RUIZ DEL PORTAL RUIZ-GRANADOS (SW)

Firmado digitalmente por CARLOS RUIZ DEL PORTAL RUIZ-GRANADOS (SW)
Fecha: 2026.02.19 16:40:22 +01'00'

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO (Avenida de Jerez) DEL PGOU DE SEVILLA.

2.026

28920609H FRANCISCO ESCUDERO (R: B90471897)

Firmado digitalmente por 28920609H FRANCISCO ESCUDERO (R: B90471897)

INDICE

I.- MEMORIA DE COMPENSACIÓN

II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS – FINCAS APORTADAS

III.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

IV.- OPERACIONES NECESARIAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

V.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

VI.- PLANOS

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	2/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

I.- MEMORIA DE COMPENSACIÓN.-

1. OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO.-

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto el desarrollo del **ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO** en Sevilla, por el sistema de compensación, elegido por el promotor dado que no se establece sistema de actuación en la ficha de planeamiento aprobado.

Planeamiento de desarrollo: El presente ámbito es el Área de Reforma Interior DBP-06 del Área de reparto BP-06/UR que se desarrolla a través del Estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha de 22 de enero de 2025 y publicado en el BOP nº 19 de fecha 29 de enero de 2025 planeamiento de desarrollo que se pretende ejecutar del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente con fecha 15 de marzo de 2.007.

Planeamiento General: Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado el 15 de marzo de 2.007.

ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO: el ámbito de planeamiento es de 4.801 metros cuadrados, en la zona del término de Sevilla conocida como Los Bermejales.

El contenido del presente Proyecto se ajusta a lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; y a lo establecido, para la inscripción de los Proyectos de Equidistribución en el R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por lo que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística.

En consecuencia, y por acuerdo de los citados preceptos, el presente Proyecto de Reparcelación contiene las siguientes determinaciones:

- Cálculo del Aprovechamiento subjetivo (susceptibles de apropiación privada) y del correspondiente al Ayuntamiento por el 10% de cesión gratuita, así como aplicación del artículo 11.2.6.4 del PGOU estableciendo el coeficiente de ponderación de urbanización en 1, en lugar del 0,95 adjudicando el exceso de aprovechamiento a la Administración actuante.

- Descripción de las propiedades aportadas, con todas sus circunstancias y con expresión de la cuantía de su derecho en el proyecto y los criterios para definirlo y cuantificarlo.

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	3/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

- Descripción de las fincas resultantes y su adjudicación, incluyendo las que sea de cesión gratuita, por su carácter de dominio público y por los excesos de aprovechamiento correspondientes.

- Operaciones registrales.

- Cuenta de liquidación provisional.

2. AMBITO – DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.-

La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en **ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO**.

La unidad reparcelable quedó determinada, tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que lo desarrolla.

Los terrenos objeto de este documento están situados en la zona conocida como San Fernando (cuartel militar) al comienzo de la zona de los Bermejales.

La superficie del ámbito del Sector es de 4.754,50 m2.

Se encuentran incluidas en la unidad reparcelable todas las fincas comprendidas en la unidad de ejecución, delimitada a efectos de la ejecución del Plan, sin exclusión, que son analizadas en profundidad en este documento en el apartado 6.

3. INICIATIVA.-

Se redacta por iniciativa del propietario mayoritario del sector NEW FAVORITE INVESTMENTS S.L.U, con CIF B-10617645.

4. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.-

En la ejecución del planeamiento, que es objeto del presente Proyecto de Reparcelación, ostenta la condición de Administración Actuante el Ayuntamiento de Sevilla.

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	4/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

5. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS Y SUPERFICIES.-

5.a. DERIVADOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Las condiciones de aprovechamiento, de la Unidad de Ejecución, resultante del Estudio de Detalle aprobado, son las que figuran en el siguiente cuadro.

Los coeficientes de ponderación relativa a los usos pormenorizados, se incorporan también en el siguiente cuadro.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M^2 SUELO	SUPERFICIE M^2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M^2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M^2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
4.801	4.723	78	0,8837	4.174	3.757	417	0

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL $m^2t/m2s$	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m^2t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,0000	4.723	94,00	45	16	1.252	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA — ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M^2s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	3.076	1,00	0,95	2.922	2.901	04	M
VIVIENDA PROTEGIDA	1.648	0,80	0,95	1.252			
TOTAL	4.723			4.174			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			0	0,00%	VIARIO (TOTAL)	1.901	39,59%

ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada
0	0	0	0	0	

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	5/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

5.b. REPARTO DE APROVECHAMIENTOS Y GASTOS.-

De acuerdo con la LISTA, y el PGOU de Sevilla.:

- El aprovechamiento susceptible de apropiación privada, se establece en el 90% del aprovechamiento objetivo.
- El aprovechamiento que corresponde a la Administración, se establece en el 10% del aprovechamiento objetivo.
- Los excesos de aprovechamiento por aplicación del artículo 11.2.6.4 del Pgou, corresponden a la Administración actuante.

En estas condiciones corresponderían del total de aprovechamiento (4.393UAs):

- A la Administración: 10% s/417 UAs más Excesos 220 UAs = 637 UAs.
- A la iniciativa privada: 90% s/4.174 = 3.756 UAs

A la Administración actuante le corresponden por las 637 Uas una edificabilidad de 798 m^2t, y dado que cada vivienda protegida tiene 103 m^2t (1.648 m^2t/16 viviendas protegidas) resultan a su favor 8 viviendas protegidas.

El resto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada (3.756 UAs), será de NEW FAVORITE INVESTMENTS S.L.U, dado que los otros propietarios existentes no tienen derecho a parcela mínima y serán compensados económicamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 92.4 de la LISTA, siendo la cuantía de la indemnización la cifra de **50.644,52 €,** en la proporción que se establecerá posteriormente.

JUSTIFICACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN:

En base a la Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de mejora urbana (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla (Expte: 55/2024):

1. Calculamos el valor de repercusión del suelo:

Vrs= 468,12 eur/m2 x 1,0129 (corrección distrito Bellavista/La Palmera) x 1,0154 (coeficiente de homogeneización, localización 23) = 481,46 eur/m2

Aplicando coeficiente de uso:

Vivienda libre: Vrs. 481,46 eur/m2 x 1,00 (coeficiente vivienda libre) = 481,46 eur/m2

Vivienda Protegida: Vrs. 481,46 eur/m2 x 0,80 (coeficiente vivienda Protegida) = 385,16 eur/m2

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	6/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

2. En base al proyecto de reparcelación calculamos la superficie de techo (edificabilidad) que les corresponde a los propietarios de la Comunidad de Propietarios Avenida de Jerez nº 1, 3, 5 y 7 así como los costes de urbanización que le corresponden:

Le corresponden 146 UAs es decir un 3,32% del aprovechamiento (146/4.393,40 uas), trasladado a la edificabilidad:

Vivienda LIbre: 3.075uas x 0,0332 = 102,19 uas libres = 102,19 m²t viv. libre

Vivienda Protegida: 1.318,40 uas x 0,0332 = 43,81 uas libres = 54,77 m²t viv. Protegida

Los costes de urbanización aplicables a las 146 UAS (a las que tiene derecho la comunidad) asciende a **19.651,08 eur**

3. Aplicamos a las edificabilidades los valores Vrs y calculamos el valor del suelo urbanizado:

Vivienda libre: Vrs. 481,46 eur/m2 x 102,19 m2 = 49.200,39 eur

Vivienda Protegida: Vrs. 385,16 eur/m2 x 54,77 m2 = 21.095,21 eur

TOTAL: 70.295,6 eur

4. Restamos los costes de urbanización proporcionales al Vrs urbanizado:

70.295,6 eur (Vrs urbanizado) - 19.651,08 eur (costes de urbanización) = **50.644,52 eur**

Conclusión:

En base a la instrucción, el valor de indemnización a los propietarios de la Comunidad de Propietarios Avenida de Jerez nº 1, 3 ,5 y 7 es de **50.644,52 €.**

6.- FINCAS DE APORTACIÓN Y OPERACIONES DE SANEAMIENTO REGISTRAL.-

Hay que dejar aclarado desde el principio, que la presente Unidad de Ejecución del **ARI DBP 06"SAN FERNANDO"** comprende CUATRO fincas registrales, si bien una de ellas al haber sido dividida horizontalmente en 28 fincas registrales, la suma total es de 31 FINCAS DE ORIGEN, teniendo en cuenta que en alguna de ellas su descripción registral no se corresponde con la

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	7/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

realidad física y jurídica, por lo que procedería en primer lugar a realizar las pertinentes "operaciones llamadas de modificación tabular o libraria" de las mismas[1].

FINCA 1.-

Finca Registral 20.120

URBANA: Parcela de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, hoy término municipal de Sevilla, con una superficie de tres mil setecientos sesenta y nueve metros con veintidós decímetros cuadrados.

LINDEROS: límite Este bordea con una propiedad del Estado afecta al Ramo del Ejército y tiene una longitud entre su extremo noreste y la calle Sargento 11 Manuel Olmo Sánchez, hoy calle María Galiana de 139,11 m. Al Sur con la calle Sargento Manuel Olmo Sánchez, una finca construida del Patronato de Casas Militares registrada con el número 4109 y nuevamente la calle señalada, este límite presenta un borde de 3 m con la calle, continúa con un borde de 26,50 m, paralelo al borde Este de la finca, con la registral número 4109, continúa en línea, paralela al borde Norte de la finca, de 18 m bordeando con la misma propiedad, continúa en línea, paralela al borde Este de la finca, de 10,30 m bordeando la calle Sargento Manuel Olmo Sánchez, y continúa en línea, paralela al borde Norte de la finca, de 12,95 m bordeando la misma calle. Al Oeste en línea de 102,31 m con la finca registral 4108. Al Norte en línea de 33,95 m limita con una propiedad del Estado afecta al Ramo del Ejército. -

DATOS REGISTRALES: Inscrita como Finca Registral nº: 20120, del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Dos, al Tomo 1.892, Libro 407, Folio 168. Código Registral Único: 41036000140825.

TÍTULO.- Le pertenece a New Favorite Investments S.L.U en virtud la escritura de compraventa otorgada en Madrid, el día 26 de junio de 2.023, ante la notaria Doña Alicia Velarde Valiente.

CARGAS.- No existen cargas.

Esta finca aportada nº 1 no se incluye en su totalidad dentro del Sector por lo que será necesario realizar dos operaciones registrales previas, una de defecto de cabida y otra de segregación.

A) OPERACIÓN REGISTRAL DE DEFECTO DE CABIDA.

Tras reciente medición la finca aportada número 1 tiene una cabida de 3.725,19 m^2 en lugar de 3.769.22 m^2 por lo que se solicita la inscripción previa de la operación del defecto de cabida de 44,03 m^2 antes de la aportación de la finca al proyecto de reparcelación.

[1]Artículos 4, 5.1, 7.2 y 18.1 del Real Decreto número 1093/1997 en dicciones utilizadas como "*partes de fincas*", "*porciones*", "*... se inscribirán en las fincas origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución*".

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	8/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

B) OPERACIÓN REGISTRAL DE SEGREGACIÓN.

Tras la práctica de la operación de defecto de cabida, además de esta finca se segrega por su lindero OESTE la siguiente finca que no forma parte del Sector y que se cede al Ayuntamiento de Sevilla como viario público:

a) "Finca Segregada".-

URBANA: Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, que ocupa una superficie de ciento cincuenta y dos metros (152 m²), cuyos linderos son: Al Norte, al Este y al Sur, con el ARI DBP-06, y al Oeste con la finca registral 4.108, porción de terreno que se segrega porque queda fuera de los límites de la unidad de ejecución y es destinada a viario público exterior y objeto de cesión en el presente Proyecto de Reparcelación a favor del Ayuntamiento de Sevilla.

CARGAS: Libre de ellas.

Tras practicar las operaciones registrales de defecto de cabida y segregación, la finca que queda incluida en la unidad de ejecución será la siguiente:

"Finca nº 1".-

URBANA: Parcela de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, hoy término municipal de Sevilla, con una superficie de tres mil quinientos setenta y tres metros con diecinueve decímetros cuadrados (3.573,19 m²).

CARGAS: Libre de ellas.

FINCA 2.-

Finca Registral 17.460

URBANA: Casa en construcción, del tipo C, en el lugar denominado Cortijo de Pineda, contiguo a la carretera de Sevilla a Dos Hermanas, entre el nuevo 13 cuartel de Artillería y el río Guadaira, término de Dos Hermanas, hoy Sevilla, que constara de siete plantas y catorce viviendas, dos por piso.

LINDEROS: Por el frente con calle particular el Patronato de Casas Militares, paralela a la carretera de Sevilla a Dos Hermanas, entrando a la derecha con resto del solar de dicho Patronato y entrando a la izquierda y por el fondo igualmente con resto del expresado solar. Mide 477 m², de los que ocupa la edificación 405 m². Se hace constar que este edificio está actualmente demolido.

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	9/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

INSCRIPCIÓN: Finca Registral nº: 17460, del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Dos, al Tomo 1.784, Libro 315, Folio 81. Código Registral Único: 41036000324270.

TÍTULO.- Le pertenece a New Favorite Investments S.L.U en virtud la escritura de compraventa otorgada en Madrid, el día 26 de junio de 2.023, ante la notaria Doña Alicia Velarde Valiente.

CARGAS.- LIBRE DE CARGAS

A) OPERACIÓN REGISTRAL DE DEFECTO DE CABIDA.

Tras reciente medición la finca aportada número 2 tiene una cabida de 470,80 m^2 en lugar de 477 m^2 por lo que se solicita la inscripción previa de la operación de defecto de cabida de 6,20 m^2 antes de la aportación de la finca al proyecto de reparcelación.

Tras la operación registral anterior, la finca que queda incluida en la unidad de ejecución será la siguiente:

"Finca nº 2".-

URBANA: Parcela de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, hoy término municipal de Sevilla, con una superficie de cuatrocientos setenta metros con ochenta decímetros cuadrados. LINDEROS: Por el frente con calle particular el Patronato de Casas Militares, paralela a la carretera de Sevilla a Dos Hermanas, entrando a la derecha con resto del solar de dicho Patronato y entrando a la izquierda y por el fondo igualmente con resto del expresado solar. Mide 470,8 m², de los que ocupaba la edificación 405 m². Se hace constar que este edificio está actualmente demolido.

CARGAS: Libre de ellas.

FINCA 3.-

Finca registral 22.208 (antes 67.301)

URBANA: Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, coincidente con la denominada calle Sargento Manuel Olmo Sánchez y Avenida de Jerez, que ocupa una superficie de 2.050,44 m². La finca tiene el trazado de una vía pública recogida en el PGOU de Sevilla y discurre desde el extremo Sureste de la finca matriz hasta el extremo Noroeste de la misma finca, pudiendo distinguirse varios tramos:

El primero con una anchura aproximada de 7,50 m comienza en el extremo Sureste de la finca matriz, y discurre pegado al borde Este de ella en una longitud de 60,89 m, el límite Oeste de este tramo con 53,80 m de longitud lo marca el resto de finca matriz de que ésta se segrega. El segundo tramo, con anchura aproximada de 7,0915m, describe una dirección Este-Oeste siendo su borde Sur con el resto de la finca matriz de 20,70 m de largo, y su borde Norte con

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	10/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

otra finca segregada dela misma matriz de ésta, y con la finca registral número 4.109 d de veintiún metros de largo. El tercer tramo de dirección Norte-Sur y anchura aproximada de 7,20 m, linda al Oeste en 35,54m de longitud con resto de la finca matriz de que ésta se segrega, y al Este en 36,80 m con la finca registral número 4109 y con otra finca segregada dela matriz.

El cuarto tramo con anchura aproximada de 8,35m y dirección Este-Oeste linda al Sur en 36,80 m con resto de finca matriz, y al Norte, en 35,44 m con la otra finca segregada de la finca matriz a que antes se ha hecho referencia y con la finca registral 4108; y al oeste, con finca de la que se segrega. El quinto tramo, con anchura aproximada de 8,55m, se prolonga en dirección Norte-Sur sobre el borde Oeste de la finca matriz en 112,61 m, lindando con16la carretera de Sevilla a Dos Hermanas o Nacional IV, al Este, en línea de 102,31 m, linda con la finca registral número 4108. De esta finca se ha segregado una porción de terreno de 946,14 m², que ha pasado a formar la registral 7727 al folio 93 del Tomo 1582, Libro 139,quedando la finca registral número 67301 con una superficie registral de **1.104,30 m²,** y la misma descripción y linderos de la matriz de la que procede excepto lo que en la misma hace referencia al quinto tramo que es la parte que de la misma se ha segregado, y que motiva que el cuarto tramo linde ahora por el Oeste con la finca que se segrega registral número 4109, de 21 m de largo.

INSCRIPCIÓN: Finca Registral nº: 22.208 (antes 67301), del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Dos, al Tomo 1.346, Libro 1.346, Folio 53. Código Registral Único: 41036000140818.

TÍTULO.- Le pertenece a New Favorite Investments S.L.U en virtud la escritura de compraventa otorgada en Madrid, el día 26 de junio de 2.023, ante la notaria Doña Alicia Velarde Valiente.

CARGAS: Libre de cargas

Esta finca aportada nº 3 tiene un pequeño defecto de cabida y además no se incluye en su totalidad dentro del Sector por lo que será necesario realizar dos segregaciones previas de la misma.

A) OPERACIÓN REGISTRAL DE DEFECTO DE CABIDA.

Tras reciente medición la finca aportada número 3 tiene una cabida de 1.103,92 m^2 en lugar de 1.104,30 m^2 por lo que se solicita la inscripción previa de la operación de defecto de cabida de 0,38 m^2 antes de la aportación de la finca al proyecto de reparcelación.

B) OPERACIÓN REGISTRAL DE SEGREGACIÓN PRIMERA.

De esta finca se segrega por su lindero OESTE la siguiente finca:

a) “Finca Segregada”.-

URBANA: Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, coincidente con la denominada calle Sargento Manuel Olmo Sánchez y Avenida de Jerez, que ocupa una superficie de 262,10 m², cuyos linderos son: Por el Norte, con la finca registral 4.108, por el Sur, con la finca registral 4.109, por el Este, con la finca matriz de la que

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	11/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

se segrega, y por el Oeste, con carretera de Sevilla a Dos Hermanas o Nacional IV. Porción de terreno que queda fuera de los límites de la unidad de ejecución y es destinada a viario público exterior (actual calle María Galiana).

CARGAS: Libre de ellas.

C) OPERACIÓN REGISTRAL DE SEGREGACIÓN SEGUNDA.

b)"Finca Segregada".-

URBANA: Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, coincidente con la denominada calle Sargento Manuel Olmo Sánchez y Avenida de Jerez, que ocupa una superficie de 316,07 m², cuyos linderos son: Por el Norte, con la finca matriz de la que se segrega, por el Sur, con calle María Galiana, por el Este, con el club Militar Híspalis, y por el Oeste, con la finca registral 4.109.Porción de terreno que queda fuera de los límites de la unidad de ejecución y es destinada a viario público exterior (actual calle María Galiana).

CARGAS: Libre de ellas.

Las fincas 1.- B), y 3.- B) y C) anteriores, una vez segregadas, se ceden gratuitamente al Ayuntamiento de Sevilla en virtud del presente Proyecto de Reparcelación como fincas exteriores al ámbito dada su condición de viales públicos:

1. Objeto de la Justificación:

El presente apartado tiene por objeto justificar la inclusión en este Proyecto de Reparcelación de la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Sevilla de las porciones segregadas de las registrales 20.120 y 22.208 (antes 67.301) descritas en los apartados (indíquense los que correspondan) del citado Proyecto, situadas fuera del ámbito delimitado del ARI-DBP-06, pero calificadas urbanísticamente como sistema local viario, de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente con fecha 19 de julio de 2006 (BOJA nº 174 de 7 de septiembre de 2006).

2. Calificación Urbanística y Planeamiento Vigente:

Las fincas objeto de cesión están situadas en suelo clasificado como urbano y calificadas por el planeamiento general como sistema local viario, calle María Galiana.

Estas fincas no forman parte del ámbito delimitado del Proyecto de Reparcelación, pero se encuentran inmediatamente adyacentes y forman parte de la red viaria prevista por el planeamiento para dar acceso y continuidad al desarrollo del sector. La justificación de su cesión gratuita viene recogida en el artículo 30 apartado d) en relación con el apartado c) del Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

3. Justificación Técnica y Funcional:

La inclusión de estas fincas en el presente Proyecto de Reparcelación se justifica por razones de coherencia funcional, urbanística y operativa, ya que:

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	12/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

- Las fincas constituyen un viario previsto por el planeamiento que actúa como acceso directo al ámbito y, por tanto, es imprescindible para la ejecución y funcionamiento del sector.
- Su cesión gratuita al Ayuntamiento permite garantizar la unidad de gestión y ejecución del sistema viario sin necesidad de abrir un procedimiento de obtención o convenio urbanístico independiente.
- Las fincas se encuentran físicamente integradas en la red de viales del Sector y su ejecución simultánea es coherente con los principios de ordenación y sostenibilidad del planeamiento.
- Su inclusión no altera el reparto de beneficios y cargas entre los propietarios del ámbito.

4. Consentimiento del Titular y Aceptación Municipal:

Las fincas pertenecen a la Entidad NEW FAVORITE INVESTMENTS S.L.U quien ha manifestado su consentimiento expreso y por escrito para su incorporación en el presente Proyecto de Reparcelación, con el fin de ser cedidas gratuitamente al Ayuntamiento de Sevilla como viario público.

Asimismo, el Ayuntamiento ha mostrado su conformidad con dicha cesión, comprometiéndose a su aceptación formal mediante la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

D) DESCRIPCIÓN FINCA RESTO:

"Finca nº 3".-

Después de efectuada las anteriores operaciones de defecto de cabida y segregaciones, la finca resto que queda INCLUIDA de la Unidad de Ejecución perteneciente al ARI DBP-06 "SAN FERNANDO", queda con la siguiente descripción:

URBANA. Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, coincidente con la denominada calle Sargento Manuel Olmo Sánchez y Avenida de Jerez, que ocupa una superficie de 525,75 m², con la misma descripción y linderos de la matriz de la que procede excepto por el lindero Oeste que será la finca segregada primera y por el Sur que será la finca segregada segunda, ambas fincas segregadas son porciones de terreno que quedan fuera de los límites de la unidad de ejecución y son destinadas a viario público exterior y objeto de cesión al Ayuntamiento en el presente Proyecto de Reparcelación.

FINCA 4.-

De la Finca registral 4.108.

URBANA. Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, propiedad de la Comunidad de Propietarios Avenida de Jerez nº 1, 3, 5 y 7, con una superficie de 2.295 m^2, que linda al frente en línea recta de 102.31 m con la Avda de Jerez; derecha entrando en línea recta de 22.50 m con parcela del Instituto para la vivienda de las fuerzas armadas; izquierda en línea recta con 22.50 m con terrenos del Ramo del Ejército

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	13/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

sobre el que está ubicado el Club Deportivo Pineda; y fondo en línea recta de 102.31 m con parcela del Instituto para la vivienda de las fuerzas armadas.

INSCRIPCIÓN: Finca Registral nº: 4.108, del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Dos, al

Tomo 1.484, Libro 1.408, Folio 179. Código Registral Único: 41036000140818.

PROPIEDAD: Le pertenece a la Comunidad de Propietarios Avenida de Jerez nº 1, 3 ,5 y 7.

CARGAS: Libre de cargas

A) OPERACIÓN REGISTRAL DE SEGREGACIÓN.

De esta finca se segrega por su lindero NORTE la siguiente finca:

a) "Finca Segregada".-

URBANA: Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, que ocupa una superficie de 184,76 m², con la misma descripción y linderos de la matriz de la que procede excepto por el lindero Sur que será la finca matriz de la que se segrega, porción de terreno que será la finca que se incluye en la unidad de ejecución.

CARGAS: Libre de ellas.

b) "Resto de finca matriz".-

Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, que ocupa una superficie de 2.110,24 m², con la misma descripción y linderos de la matriz de la que procede excepto por el lindero Norte que será con la finca segregada.

Una vez realizada la operación de segregación anterior, la finca aportada a la unidad de ejecución y al Proyecto de Reparcelación será la siguiente:

"Finca nº 4".-

URBANA: Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, que ocupa una superficie de 184,76 m², con la misma descripción y linderos de la matriz de la que procede excepto por el lindero Sur que será la finca matriz de la que se segrega, porción de terreno que será la finca que se incluye en la unidad de ejecución.

DIVISIÓN HORIZONTAL:

De esta finca 4.108, tras su división horizontal resultan las siguientes **28 fincas registrales** cuyos propietarios serán los destinatarios de la indemnización correspondiente al no tener derecho a parcela mínima:

- Finca registral de Dos Hermanas 59.903
- Finca registral de Dos Hermanas 4.408
- Finca registral de Dos Hermanas 20.474
- Finca registral de Dos Hermanas 20.165
- Finca registral de Dos Hermanas 4.400
- Finca registral de Dos Hermanas 20.607
- Finca registral de Dos Hermanas 5.846
- Finca registral de Dos Hermanas 16.797

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	14/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

- Finca registral de Dos Hermanas 20.234
- Finca registral de Dos Hermanas 4.741
- Finca registral de Dos Hermanas 59.923
- Finca registral de Dos Hermanas 21.478
- Finca registral de Dos Hermanas 16.874
- Finca registral de Dos Hermanas 59.929
- Finca registral de Dos Hermanas 18.779
- Finca registral de Dos Hermanas 4.620
- Finca registral de Dos Hermanas 21.430
- Finca registral de Dos Hermanas 6.113
- Finca registral de Dos Hermanas 21.845
- Finca registral de Dos Hermanas 21.187
- Finca registral de Dos Hermanas 20.361
- Finca registral de Dos Hermanas 30.122
- Finca registral de Dos Hermanas 17.901
- Finca registral de Dos Hermanas 59.949
- Finca registral de Dos Hermanas 18.075
- Finca registral de Dos Hermanas 59.953
- Finca registral de Dos Hermanas 15.553
- Finca registral de Dos Hermanas 19.022

6.a. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y TITULARIDAD.-

Tras las operaciones registrales anteriores, se describen y se aportan las siguientes cuatro fincas:

FINCA Nº 1.

Inscrita como Finca Registral nº: 20120, del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Dos, al Tomo 1.892, Libro 407, Folio 168
Titular.-Le pertenece a New Favorite Investments S.L.U en virtud la escritura de compraventa otorgada en Madrid, el día 26 de junio de 2.023, ante la notaria Doña Alicia Velarde Valiente.
Carga: Libre de cargas y gravámenes.
Superficie Registral: 3.573,19 m^2
Descripción: URBANA: Parcela de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, hoy término municipal de Sevilla, con una superficie de tres mil quinientos cuarenta y dos metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados.

Arrendamientos: Libre de arrendatarios, según manifiesta el propietario.

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	15/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

Situación urbanística: Ubicada dentro de los límites del ámbito denominado ARI DBP-06 “San Fernando” de Sevilla.

FINCA Nº 2.

Inscrita como Finca Registral nº: 17460, del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Dos, al Tomo 1.784, Libro 315, Folio 81.
Titular.- Le pertenece a New Favorite Investments S.L.U en virtud la escritura de compraventa otorgada en Madrid, el día 26 de junio de 2.023, ante la notaria Doña Alicia Velarde Valiente.
Carga: Libre de cargas y gravámenes.
Superficie Registral: 470,8m^2
Descripción: Parcela de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, hoy término municipal de Sevilla, con una superficie de cuatrocientos setenta metros con ochenta decímetros cuadrados. LINDEROS: Por el frente con calle particular el Patronato de Casas Militares, paralela a la carretera de Sevilla a Dos Hermanas, entrando a la derecha con resto del solar de dicho Patronato y entrando a la izquierda y por el fondo igualmente con resto del expresado solar. Mide 470,8 m², de los que ocupaba la edificación 405 m². Se hace constar que este edificio está actualmente demolido

Arrendamientos: Libre de arrendatarios, según manifiesta el propietario.

Situación urbanística: Ubicada dentro de los límites del ámbito denominado ARI DBP-06 “San Fernando” de Sevilla.

FINCA Nº 3.

Inscrita como Finca Registral nº: 22.208 (antes 67301), del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Dos, al Tomo 1.346, Libro 1.346, Folio 53.
Titular.-Le pertenece a New Favorite Investments S.L.U en virtud la escritura de compraventa otorgada en Madrid, el día 26 de junio de 2.023, ante la notaria Doña Alicia Velarde Valiente.
Carga: Libre de cargas y gravámenes.
Superficie Registral: 525,75m^2

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	16/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

Descripción: URBANA. Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, coincidente con la denominada calle Sargento Manuel Olmo Sánchez y Avenida de Jerez, que ocupa una superficie de 525,75 m², con la misma descripción y linderos de la matriz de la que procede excepto por el lindero Oeste que será la finca segregada primera y por el Sur que será la finca segregada segunda, ambas fincas segregadas son porciones de terreno que quedan fuera de los límites de la unidad de ejecución y son destinadas a viario público exterior y objeto de cesión al Ayuntamiento en el presente Proyecto de Reparcelación.

Arrendamientos: Libre de arrendatarios, según manifiesta el propietario.

Situación urbanística: Ubicada dentro de los límites del ámbito denominado ARI DBP-06 "San Fernando" de Sevilla.

FINCA Nº 4.

Inscrita como Finca Registral nº: 4.108, del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Dos, al Tomo 1.484, Libro 1.408, Folio 179.
Titular.- Le pertenece a la Comunidad de Propietarios Avda de Jerez nº 1, 3 ,5 y 7.
Carga: Libre de cargas y gravámenes.
Superficie Registral: 184,76m^2
Descripción: URBANA: Franja de terreno en el llamado Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, término de Dos Hermanas, que ocupa una superficie de 184,76 m², con la misma descripción y linderos de la matriz de la que procede excepto por el lindero Sur que será la finca matriz de la que se segrega, porción de terreno que será la finca que se incluye en la unidad de ejecución.

Arrendamientos: Libre de arrendatarios, según manifiesta el propietario.

Situación urbanística: Ubicada dentro de los límites del ámbito denominado ARI DBP-06 "San Fernando" de Sevilla.

Y tras la división horizontal resultan las siguientes 28 fincas registrales cuyos propietarios serán los destinatarios de la indemnización que les corresponden por no tener derecho a parcela mínima:

- Finca registral de Dos Hermanas 59.903, inscrita en el tomo 1100, libro 1100 folio 13 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Gabriel Díez Mancera y Victoriana Rodríguez Bordallo con carácter ganancial. Cargas: Una hipoteca a favor BBVA, salvo las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	17/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

- Finca registral de Dos Hermanas 4.488 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Manuel Pérez Ron e Isabel María Pavón Flores con carácter ganancial. Cargas: Una hipoteca a favor del BBVA, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 20.474 inscrita en el tomo 1917, libro 427 folio 16 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Pablo Cayón Blázquez. Cargas: Una hipoteca a favor del BBVA, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 20.165 inscrita en el tomo 1896, libro 410 folio 134 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Manuel Ferrera Moreno y Matilde Arriba Vázquez con carácter presuntivamente ganancial. Cargas: Sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 4.400 inscrita en el tomo 1491, libro 79 y folio 191 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Manuel Luque Barrero y Antonia Sánchez Moral con carácter presuntivamente ganancial. Cargas: Una hipoteca a favor del Caja Postal S.A, un embargo a favor de Manuel Muñoz Fernández del procedimiento nº 564/2000, un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 20.607 inscrita en el tomo 1926, libro 434 folio 134 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Myrian Teresa Ferre Izquierdo y Sergio Temprado Collado por mitades indivisas. Cargas: Una hipoteca a favor del Open Bank S.A, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 5.846 inscrita en el tomo 1538, libro 106, folio 142 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Fernando López Rey y Ana María Quintero Villacampa con carácter presuntivamente ganancial. Cargas: Sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 16.797 inscrita en el tomo 1767, libro 301 folio 131 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Ignacio Adiego Vázquez y Coral González Rodríguez con carácter ganancial. Cargas: Sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 20.234 inscrita en el tomo 1899, libro 413, folio 184 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Juan Rico Galisteo y María Jesús Flores Lago con carácter presuntivamente ganancial. Cargas: Sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 4.741 inscrita en el tomo 1501, libro 85 folio 160 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Ángela Sierra Sánchez (1/2 de pleno dominio con carácter privativo por adjudicación y ½ usufructo con carácter privativo por herencia); Jesús Antonio Fernández Sierra (1/8 nuda propiedad con carácter privativo por herencia); María Esmeralda Fernández Sierra (1/8 nuda

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	18/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

propiedad con carácter privativo por herencia); Marta Fernández Sierra (1/8 nuda propiedad con carácter privativo por herencia) y Ángel Luis Fernández Sierra (1/8 nuda propiedad con carácter privativo por herencia). Cargas: Una hipoteca a favor de Banca Cívica S.A, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.

- Finca registral de Dos Hermanas 59.923 inscrita en el tomo 1100, libro 1100 folio 53 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Dolores García Rubiales. Cargas: Una hipoteca a favor de Caja Postal S.A, y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 21.478 inscrita en el tomo 1978, libro 478 folio 217 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Francisco Javier Murillo Acuña y María Teresa Rodríguez García por mitades indivisas. Cargas: Una hipoteca a favor de Cajasur Banco S.A.U y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 16.874 inscrita en el tomo 1770, libro 303 folio 216 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Antonio, Guillermo, Manuel, Eulogia Rosario y Ana María Caamaño González, cada uno con 1/10 partes del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia y 1/10 por título de consolidación. Cargas: Sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 59.929 inscrita en el tomo 1100, libro 1100 folio 65 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Ángel Guerra Recalde. Cargas: Una hipoteca a favor de Open Bank Grupo Santander S.A y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 18.779 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de María Reyes Aguado Puig. Cargas: Una hipoteca a favor del Banco Santander S.A y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 4.620 inscrita en el tomo 1496, libro 82 folio 142 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Manuel Plata Brito y Eugenia María Ábalos Portillo con carácter ganancial. Cargas: Una hipoteca a favor de Banco Español de Crédito S.A, objeto de modificación e inscrita por subrogación a fvaor de ING Direct NV Sucursal en España., y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 21.430 inscrita en el tomo 1966, libro 467 folio 69 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Rafael Budía Fernández y María Gloria Ruiz Guijarro con carácter presuntivamente ganancial. Cargas: Una hipoteca a favor de Caja Rural del Sur S.C.C, y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 6.113 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de María Inmaculada, José Manuel, Enrique Manuel, María Dolores y Ángel Manuel Portillo Rodríguez en 1/10 del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia respectivamente, y a favor de María Inmaculada, José

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	19/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

Manuel, Enrique Manuel, y Ángel Manuel Portillo Rodríguez con 9/100 con carácter privativo por título de consolidación respectivamente y a María Dolores Portillo Rodríguez en un 7/50 con carácter privativo por título de consolidación. Cargas: Una hipoteca a favor del BBVA, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.

- Finca registral de Dos Hermanas 21.845 inscrita en el tomo 2004, libro 500 folio 138 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de María del Carmen Vida Gutiérrez. Cargas: Sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 21.187 inscrita en el tomo 1975, libro 475 folio 174 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de María y Carmen Hernández Acemel por mitades indivisas y con carácter privativo. Cargas: Una hipoteca a favor de Caja Rural de Sevilla S.C.A.C, y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 20.361 inscrita en el tomo 1911, libro 422 folio 35 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Antonia Pedraza Pereira ½ del pleno dominio con carácter privativo por título de adjudicación y ½ del usufructo con carácter privativo por título de legado; y a favor de Ángeles, Antonio, Juan José y Mariano Laguna Pedraza en cuanto a 1/8 de la nuda propiedad con carácter privativo por título de herencia respectivamente. Cargas: Una hipoteca a favor de Caja Postal S.A y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 30.122 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Agustín, Gabriel, José Luis y Rosalía García López en cuanto a 1/8 del pleno dominio con carácter privativo por título de herencia, y 1/8 del pleno dominio por título de consolidación. Cargas: Una hipoteca a favor de Caja Postal S.A, y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 17.901 inscrita en el tomo 1793, libro 323 folio 222 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de José Miguel Vega Pérez y Rosa María Petit Fernández con carácter ganancial. Cargas: Una hipoteca a favor de Caja Postal S.A con subrogación a favor del Banco de Andalucía S.A, y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 59.949 inscrita en el tomo 1100, libro 1100 folio 105 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Fernando Rodríguez Vizcaino y María Felisa Brey Pérez con carácter ganancial. Cargas: Una hipoteca a favor del Banco Exterior de España S.A, y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 18.075 inscrita en el tomo 1805, libro 332 folio 41 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de José Joaquín Granado Cueli y Carmen Azaustre Artillo con carácter presuntivamente ganancial. Cargas: Una

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	20/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

hipoteca a favor de Caja Postal S.A, y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.

- Finca registral de Dos Hermanas 59.953 inscrita en el tomo 1100, libro 1100 folio 113 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Bartolomé Sánchez Navarro y Juana Díaz Carrillo con carácter presuntivamente ganancial. Cargas: Una hipoteca a favor del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Badajoz, y sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 15.553 inscrita en el tomo 1743, libro 279 folio 75 del Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Julián Molano Pallero y Delfina Díaz Jimeno con carácter presuntivamente ganancial. Cargas: Sujeta a un derecho de tanteo y retracto en caso de venta de la vivienda, que no afecta a este proyecto de reparcelación, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.
- Finca registral de Dos Hermanas 19.022 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Dos Hermanas, a favor de Rafael Llorente Gil y Rocío Pumar López por mitades indivisas con carácter privativo. Cargas: Una hipoteca a favor de Cajamar Caja Rural S.C.C, y las afecciones fiscales señaladas en la nota simple que se adjunta.

6.b. DERECHOS DE LAS FINCAS APORTADAS.-

Los derechos de aprovechamiento del presente proyecto son proporcionales a la superficie de suelo aportado.

El Ayuntamiento de Sevilla tendrá derecho al 10% de aprovechamiento lucrativo como cesión obligatoria, y además el exceso de aprovechamiento como consecuencia de aplicar el coeficiente de urbanización 1, en lugar del 0,95.

7 .- FINCAS RESULTADO DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.-

La tabla siguiente relaciona el reparto de las unidades de aprovechamiento lucrativo, con el detalle relativo a las viviendas libres y protegida y su cálculo de correspondencia entre los propietarios intervinientes

	uas coef 0,95	uas coef 1	**PROPIETARIOS**	Uas prop coef	edif VL	edif VP	**Nº VL**	**Nº VPO**
VIV LIBRE	2922	3075	**NEW FAVORITE**	3756	3075	850	**29**	**8**
VIV PROT	1252	1318	**AYTO**	637		798		**8**
	4174	4393	**TOTAL**	4393	3075	1648	**29**	**16**

7.a. FINCAS DE RESULTADO,

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	21/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

Número de orden 1. **URBANA.** Parcela de terreno al sitio denomina Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, en el término de Dos Hermanas, denominada como **PARCERLA A**, ordenada por el Estudio de Detalle del ARI DBP 06 "SAN FERNANDO". Tiene una extensión superficial de **2.206 metros cuadrados**; que linda, al Norte, con el límite de la unidad de ejecución; por el Sur y por el Oeste, con el viario interior de la unidad; y por el Este, con el límite de la unidad de ejecución. Se encuentra calificado como **uso residencial plurifamiliar**, ostentando una edificabilidad de **3.075 metros cuadrados de techo**. Supone una adjudicación por título de subrogación y localización de parte del aprovechamiento (lucrativo privado) susceptible de apropiación, según indica el párrafo 10º del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, en virtud de Proyecto de Equidistribución. Esta finca procede de la finca de origen aportada al proyecto (artículo 7.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística): 100 % de la finca registral 20.120.

Posee un valor de 793.350 €.

Este inmueble se adjudica a favor de: **«NEW FAVORITE INVESTMENTS S.L.U (100 %)».**

Esta finca queda gravada con la carga de afección real de **413.928,75 €** en la cuenta de liquidación provisional y le corresponde una cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva de la obra de urbanización del **81,87 %** (o afección al pago del saldo de la "liquidación definitiva de la cuenta del proyecto", según dicción del artículo 19.1.a, del citado Real Decreto número 1093/1997).

ARRENDAMIENTOS: Libre de arrendatarios.

GRAVADA: Libre de cargas, aparte de las afecciones fiscales que resulten del Registro de la Propiedad, tanto en su particular como en su procedencia.

Número de orden 2. **URBANA.** Parcela de terreno al sitio denomina Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, en el término de Dos Hermanas, denominada como **PARCERLA B**, ordenada por el Estudio de Detalle del ARI DBP 06 "SAN FERNANDO". Tiene una extensión superficial de **370 metros cuadrados**; que linda, al Norte y al Este, con el viario interior de la unidad; por el Sur, con la parcela C; y por el Oeste, con el límite de la unidad de ejecución. Se encuentra calificado como **uso residencial plurifamiliar vivienda protegida**, ostentando una edificabilidad de **850 metros cuadrados de techo**. Supone una adjudicación por título de subrogación y localización de parte del aprovechamiento (lucrativo privado) susceptible de apropiación, según indica el párrafo 10º del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, en virtud de Proyecto de Equidistribución. Esta finca procede de la finca de origen aportada al proyecto

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	22/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

(artículo 7.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística): 50 % de la finca registral 67.301 y 50 % de la finca registral 17.460.

Posee un valor de 238.908 €.

Este inmueble se adjudica a favor de: **«NEW FAVORITE INVESTMENTS S.L.U (100 %)».**

Esta finca queda gravada con la carga de afección real de **91.663,96 €** en la cuenta de liquidación provisional y le corresponde una cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva de la obra de urbanización del **18,13 %** (o afección al pago del saldo de la "liquidación definitiva de la cuenta del proyecto", según dicción del artículo 19.1.a, del citado Real Decreto número 1093/1997).

ARRENDAMIENTOS: Libre de arrendatarios.

GRAVADA: Libre de cargas, aparte de las afecciones fiscales que resulten del Registro de la Propiedad, tanto en su particular como en su procedencia.

Número de orden 3. **URBANA.** Parcela de terreno al sitio denomina Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, en el término de Dos Hermanas, denominada como **PARCERLA C**, como parte de la parcela B ordenada por el Estudio de Detalle del ARI DBP 06 "SAN FERNANDO". Tiene una extensión superficial de **294 metros cuadrados**; que linda, al Norte, con la parcela B; por el Sur y por el Oeste, el límite de la unidad de ejecución; y por el Este, con el viario interior de la unidad. Se encuentra calificado como **uso residencial plurifamiliar vivienda protegida**, ostentando una edificabilidad de **798 metros cuadrados de techo**. Supone una cesión obligatoria y gratuita, siendo el título de adjudicación el de cesión obligatoria, según indica el párrafo 10º del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997. Esta finca procede de las fincas de origen aportadas al proyecto (artículo 7.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística): 100% de todas las fincas aportadas.

Posee un valor de 186.276 €.

Este inmueble se adjudica a favor de: **«AYUNTAMIENTO DE SEVILLA (100 %)»**.

Esta finca no queda gravada con ninguna carga de afección real en la cuenta de liquidación provisional ni tiene cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva.

ARRENDAMIENTOS: Libre de arrendatarios.

GRAVADA: Libre de cargas.

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	23/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

Número de orden 4. URBANA. Parcela de terreno al sitio denomina Cortijo, o Campo de Instrucción de Pineda, en el término de Dos Hermanas, denominada como **VIARIO**, ordenada por el Estudio de Detalle del ARI DBP 06 "SAN FERNANDO". Tiene una extensión superficial de **1.884,50 metros cuadrados**; que linda, al Norte, con el límite de la unidad de ejecución; por el Sur, con el viario exterior de la unidad; por el Este, con la parcela A y el límite de la unidad, y por el Oeste, con el límite de la unidad de ejecución y con las parcelas B y C. Se encuentra calificado como **VIARIO de uso público**. Supone una cesión obligatoria y gratuita, al ser un terreno afectado a dotación pública siendo, asimismo el título de adjudicación el de cesión obligatoria, según indica el párrafo 10º del artículo 7 del Real Decreto 1093/1997. Esta finca procede de las fincas de origen aportadas al proyecto (artículo 7.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística): 100% de todas las fincas aportadas.

No se le asigna valor en función del uso al que se afecta.

Este inmueble se adjudica a favor de: **«AYUNTAMIENTO DE SEVILLA (100 %)».**

Esta finca no queda gravada con ninguna carga de afección real en la cuenta de liquidación provisional ni tiene cuota de participación en la cuenta de liquidación definitiva.

ARRENDAMIENTOS: Libre de arrendatarios.

GRAVADA: Libre de cargas y gravámenes.

8. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

8.1.- COSTES DE URBANIZACIÓN

El coste de urbanización, según consta en la estimación que se hace en el estudio realizado y la previsión de los gastos de gestión para la ejecución de la Unidad de Ejecución perteneciente al ARI DBP 06 SAN FERNANDO de Sevilla, asciende a la cantidad de QUINIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS DE EUROS (**505.592,71**.-**€)** -suma del total de los costes de urbanización-, comprensivos de los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados.

8.2. AFECCIONES SOBRE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA.-

La afección económica establecida en el art. 178 del Reglamento de Gestión Urbanística y que se prevé en los art. 7.9 y 19.1.b de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	24/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

Urbanística, en cuanto al importe que corresponde a cada finca de adjudicación en el saldo de liquidación provisional se cuantifica en la tabla siguiente al establecer el porcentaje de afección sobre la cuenta de liquidación definitiva.

PROPIETARIO	FINCAS DE RESULTADO	SUPERFICIE	U.as	EDIFICABILIDAD	porcentaje	nº viv	coste urbanización	CUOTA	INDEMNIZ
NEW FAVORITE	PARCELA A	2206	3076	3075	70,02%	29	413.928,75 €	81,87%	
NEW FAVORITE	PARCELA B	370	680	850	15,48%	8	91.663,96 €	18,13%	
AYUNTAMIENTO	PARCELA C	294	637	798	14,50%	8			
AYUNTAMIENTO	VIARIO	1884,5							
AYUNTAMIENTO	VIARIO EXTERNO	730,17							
INDEMNIZACIÓN CCPP			146 u.a indemnizar						50.644,52 €
TOTAL		5484,67	4393	4723	100%	45	505.592,71 €		50.644,52 €

Añadir, que conforme se dijo en apartados anteriores, los propietarios integrantes de la **Comunidad de Propietarios Avenida de Jerez nº 1, 3 ,5 y 7,** tienen derecho a ser indemnizados por no tener derechos suficientes para obtener una parcela mínima, y dada la valoración anteriormente justificada el importe a abonar a dichos propietarios en la cuenta de liquidación provisional una vez descontados los costes de urbanización por u.a, es la cantidad de **50.644,52 5€.**

En cambio, no se fija indemnización alguna sobre la valla existente pues existe firmado un acuerdo entre la promotora y las Comunidades de Propietarios, por el cual, cuando fuese necesario, las CCPP afectadas quitarían las vallas sobre dicho terreno dejando expedito el terreno para la ejecución de las obras de urbanización, y mientras tanto ha servido de aparcamiento, con sus medidas de seguridad correspondientes, a los vecinos sin pagar canon alguno al promotor.

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	25/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

CUADRO INDEMNIZACIÓN A CADA PROPIETARIO INTEGRANTE DE LA CCPP AVDA DE JEREZ 1, 3, 5 Y 7.

PROPIETARIO	CUOTA DE PARTICIPACIÓN	IMPORTE INDEMNIZACIÓN
GABRIEL DÍEZ MANCERA Y VICTORIANA RODRÍGUEZ BORDALLO	3,168%	1.604,42 €
MANUEL PÉREZ RON E ISABEL MARÍA PAVÓN FLORES	3,668%	1.857,64 €
PABLO MIGUEL CAYÓN BLÁZQUEZ	3,813%	1.931,08 €
MANUEL FERRERA MORENO Y MATILDE ARRIBA VÁZQUEZ	3,310%	1.676,33 €
MANUEL LUQUE BARRERO Y ANTONIA SÁNCHEZ MORAL	3,790%	1.919,43 €
SERGIO TEMPRADO COLLADO Y MYRIAN TERESA FERRE IZQUIERDO	3,29%	1.666,71 €
FERNANDO LÓPEZ REY Y ANA MARÍA QUINTERO VILLACAMPA	3,778%	1.913,35 €
IGNACIO ADIEGO VÁZQUEZ Y CORAL GONZÁLEZ RODRÍGUEZ	3,279%	1.660,63 €
JUAN RICO GALISTEO Y MARÍA JESÚS FLORES LAGO	3,536%	1.790,79 €

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	26/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

ANGELA SIERRA SÁNCHEZ Y JESÚS ANTONIO, MARIA ESMERALDA, MARÍA Y ÁNGEL LUIS FERNÁNDEZ SIERRA	3,457%	1.750,78 €
DOLORES GARCÍA RUBIALES	3,581%	1.813,58 €
FCO JAVIER MURILLO ACUÑA Y MARIA TERESA RODRÍGUEZ GARCÍA	3,682%	1.864,73 €
ANTONIO, GUILLERMO, MANUEL, ANA MARÍA Y EULOGIA ROSARIO CAAMAÑO GONZÁLEZ	3,570%	1.808,01 €
ÁNGEL GUERRA RECALDE	3,670%	1.858,65 €
MARÍA REYES AGUADO PUIG	3,559%	1.802,44 €
MANUEL PLATA BRITO Y EUGENIA MARÍA ÁBALOS PORTILLO	3,658%	1.852,58 €
RAFAEL BUDIA FERNÁNDEZ Y MARIA GLORIA RUIZ GUIJARRO	3,483%	1.763,95 €
MARIA INMACULADA, JOSÉ MANUEL, ENRIQUE MANUEL, MARÍA DOLORES Y ÁNGEL MANUEL PORTILLO RODRÍGUEZ	3,402%	1.722,93 €
MARIA DEL CARMEN VIDA GUTIÉRREZ	3,538%	1.791,80 €
MARIA HERNÁNDEZ ACEMEL	3,613%	1.829,79 €

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	27/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

ANTONIA PEDRAZA PEREIRA Y ANTONIA, ÁNGELES, ANTONIO, JUAN JOSÉ Y MARIANO LAGUNA PEDRAZA	3,515%	1.780,15 €
AGUSTÍN, GABRIEL, JOSÉ LUIS Y ROSALÍA GARCÍA LÓPEZ	3,591%	1.818,64 €
JOSÉ MIGUEL VEGA PÉREZ Y ROSA MARÍA PETIT FERNÁNDEZ	3,504%	1.774,58 €
FERNANDO RODRÍGUEZ VIZCAINO Y MARIA FELISA BREY PÉREZ	3,579%	1.812,57 €
JOSÉ JOAQUÍN GRANADO CUELI Y CARMEN AZAUSTRE ARTILLO	3,745%	1.896,64 €
BARTOLOMÉ SÁNCHEZ NAVARRO Y JJUANA DÍAZ CARRILLO	3,606%	1.826,24 €
JULIÁN MOLANO PALLERO Y DELFINA DÍAZ JIMENO	3,749%	1.898,66 €
RAFAEL LLORENTE GIL Y ROCIO PUMAR LÓPEZ	3,865%	1.957,41 €
TOTAL	**100,000%**	**50.644,52 €**

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	28/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

9. PLANOS.

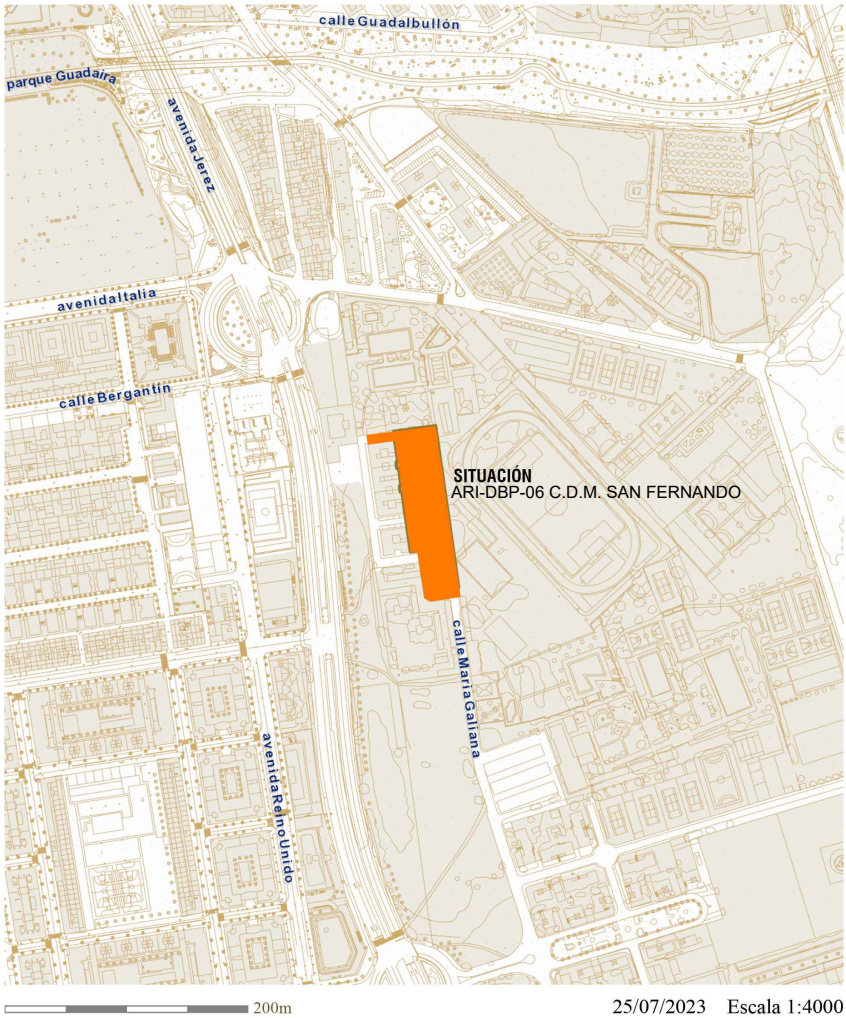
El presente Proyecto aporta, en su documentación gráfica, plano con la distribución y numeración de las fincas de origen, así como de las fincas resultantes de aprovechamiento lucrativo, y los viarios públicos resultantes, así como los de cesión al Ayuntamiento de Sevilla.

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	29/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		

29

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	30/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		





PROYECTO:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO

(Avenida de Jerez)

NOMBRE DEL PLANO: SITUACIÓN

NUM. PLANO: 01

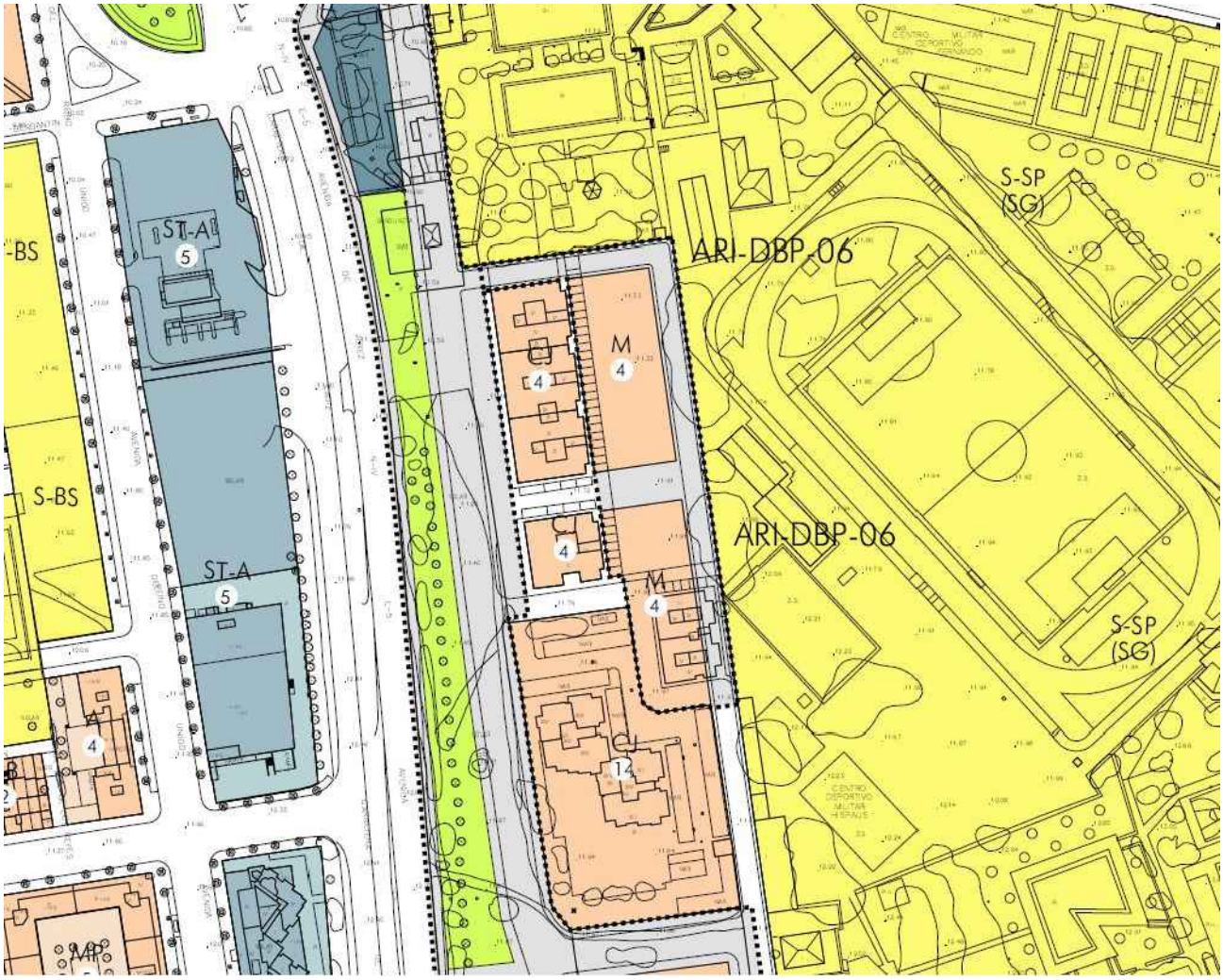
FORMATO ORIGINAL:	FECHA:	ESCALA:
A3	OCT 2024	VARIAS

DIRECCIÓN: AVENIDA DE JEREZ

POBLACIÓN: SEVILLA

PROVINCIA + PAÍS: ANDALUCÍA - ESPAÑA

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	31/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

TERCIARIO
SERVICIOS TERCIARIOS
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
ESTACIÓN DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SERVICIOS AVANZADOS
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
(*) DE CARÁCTER PRIVADO
S-S
S-BS
S-EA
S-SC
S-SP
S-EES

ESPACIOS LIBRES
PM PARQUE METROPOLITANO
PU PARQUE URBANO
ZV ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
TI-SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS
TI-F FERROVIARIO
TI-P PUERTO
TI-AP AEROPUERTO
TI-HP HELIPUERTO
TI-IT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

VIARIO PROPUESTO
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH	CENTRO HISTÓRICO
M	EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP	EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
A	EDIFICACIÓN ABIERTA
SB	SUBURBANA
CJ	CIUDAD JARDÍN
AD	UNIFAMILIAR ADOSADA
UA	UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA
CT	CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA
IS	INDUSTRIA SINGULAR
IA	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA	SERVICIOS AVANZADOS
ST-A	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
ST-C	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SOU SECTOR DE SUELO URBANO
ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO

ALINEACIÓN EXTERIOR
ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA
CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA

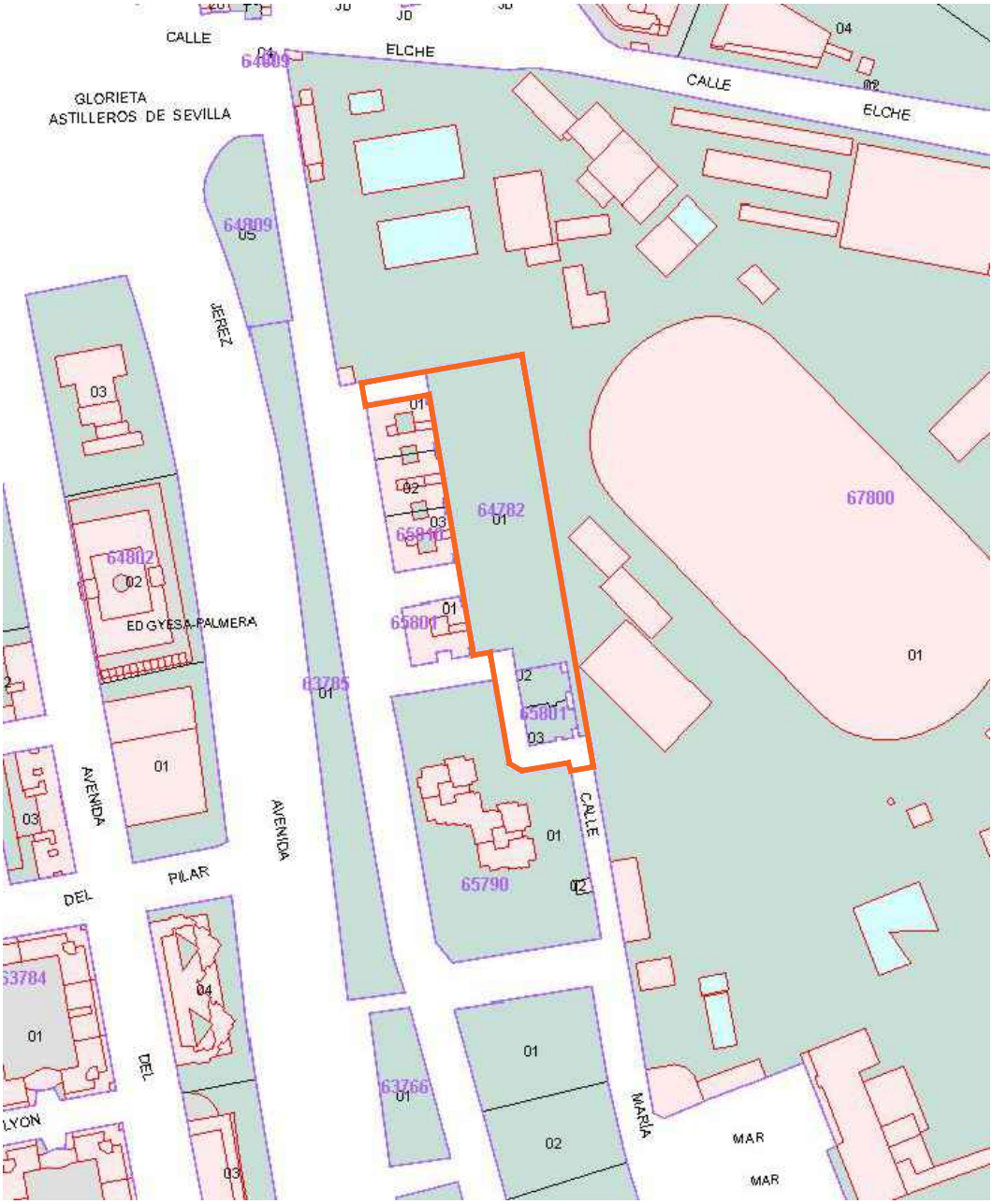
(2) ALTURA MÁXIMA
▲ CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE
(SG) SISTEMA GENERAL
MURALLA. RESTOS EMERGENTES

12-18	13-18	14-18
12-19	13-19	14-19
12-20	13-20	14-20

PROYECTO:
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO
(Avenida de Jerez)

NOMBRE DEL PLANO: ORDENACIÓN PGOU
NUM. PLANO: 02
FORMATO ORIGINAL: A3
FECHA: OCT 2024
ESCALA:
DIRECCIÓN: AVENIDA DE JEREZ
POBLACIÓN: SEVILLA
PROVINCIA + PAÍS: ANDALUCÍA - ESPAÑA

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	32/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		



PROYECTO:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO
(Avenida de Jerez)

NOMBRE DEL PLANO: PARCELARIO CATASTRAL

NUM. PLANO: 03

FORMATO ORIGINAL: A3 | FECHA: OCT 2024 | ESCALA:

DIRECCIÓN: AVENIDA DE JEREZ

POBLACIÓN: SEVILLA

PROVINCIA + PAÍS: ANDALUCÍA - ESPAÑA

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	33/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		



LEYENDA

ÁMBITO DE ARI-DBP-06
Superficie con aprovechamiento=4.723m2

FINCAS APORTADAS

FINCAS REGISTRALES

nº	Finca registral	Superficie REGISTRAL	Superficie REAL	Propietario
1	20120	3.769,22m2	3.725,19m2	New Favorite Investments S.L.U.
2	17460	477m2	470,08m2	New Favorite Investments S.L.U.
3	22.208	1.104,30m2	1.102,92m2	New Favorite Investments S.L.U.
4	4108	2.301,97m2	2.295m2	Comunidad de Propietarios Avenida de Jerez nº 1, 3, 5 y 7

PROYECTO:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO
(Avenida de Jerez)

NOMBRE DEL PLANO: FINCAS REGISTRALES

NUM. PLANO: 04

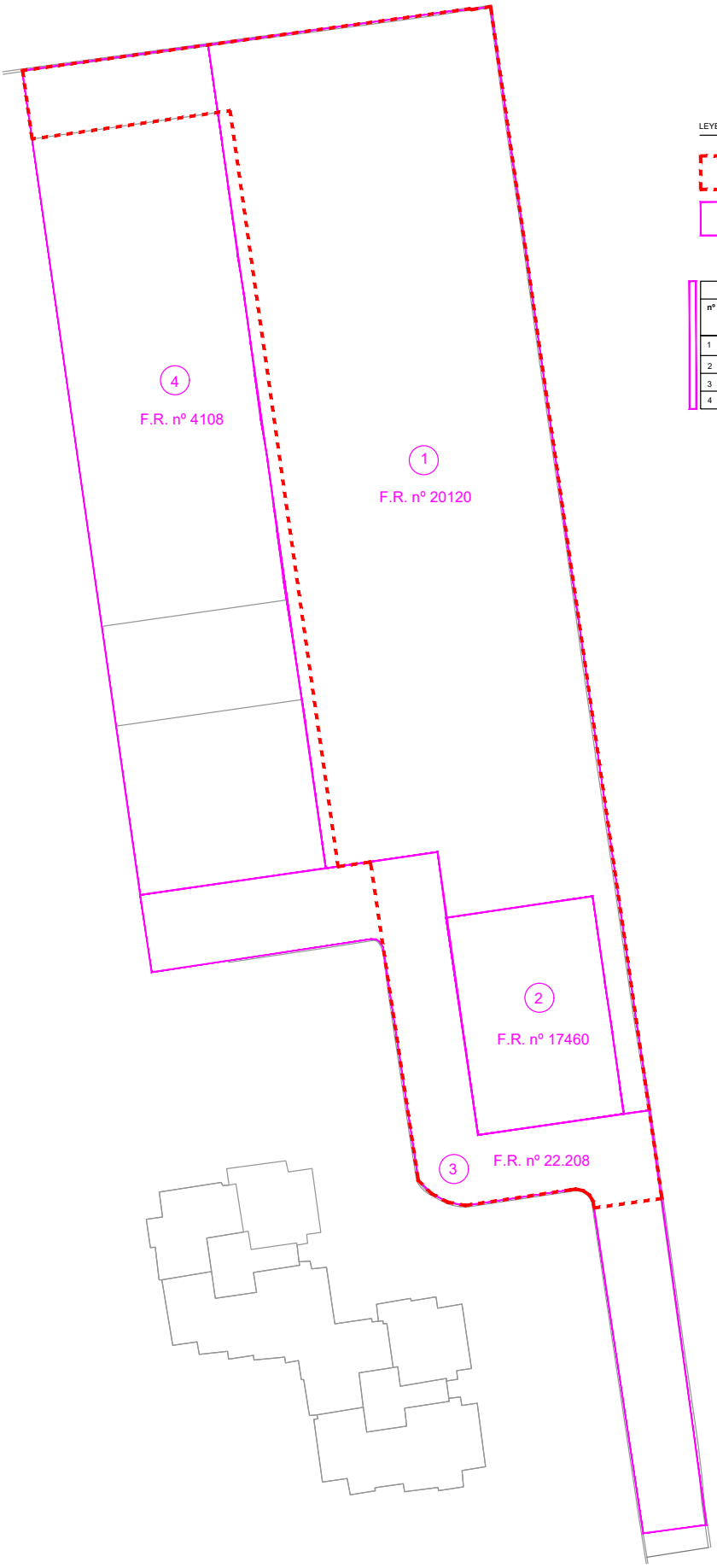
FORMATO ORIGINAL: A3 | FECHA: OCT 2024 | ESCALA: 1/500

DIRECCIÓN: AVENIDA DE JEREZ

POBLACIÓN: SEVILLA

PROVINCIA + PAÍS: ANDALUCÍA - ESPAÑA

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	34/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		



LEYENDA

ÁMBITO DE ARI-DBP-06
Superficie con aprovechamiento=4.723m2

FINCAS APORTADAS

FINCAS APORTADAS		
nº	Finca registral	Superficie dentro del sector
1	20120	3.573,19m2
2	17460	470,80m2
3	22.208	525,75m2
4	4108	184,76m2

PROYECTO:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO
(Avenida de Jerez)

NOMBRE DEL PLANO: FINCAS APORTADAS

NUM. PLANO: 05

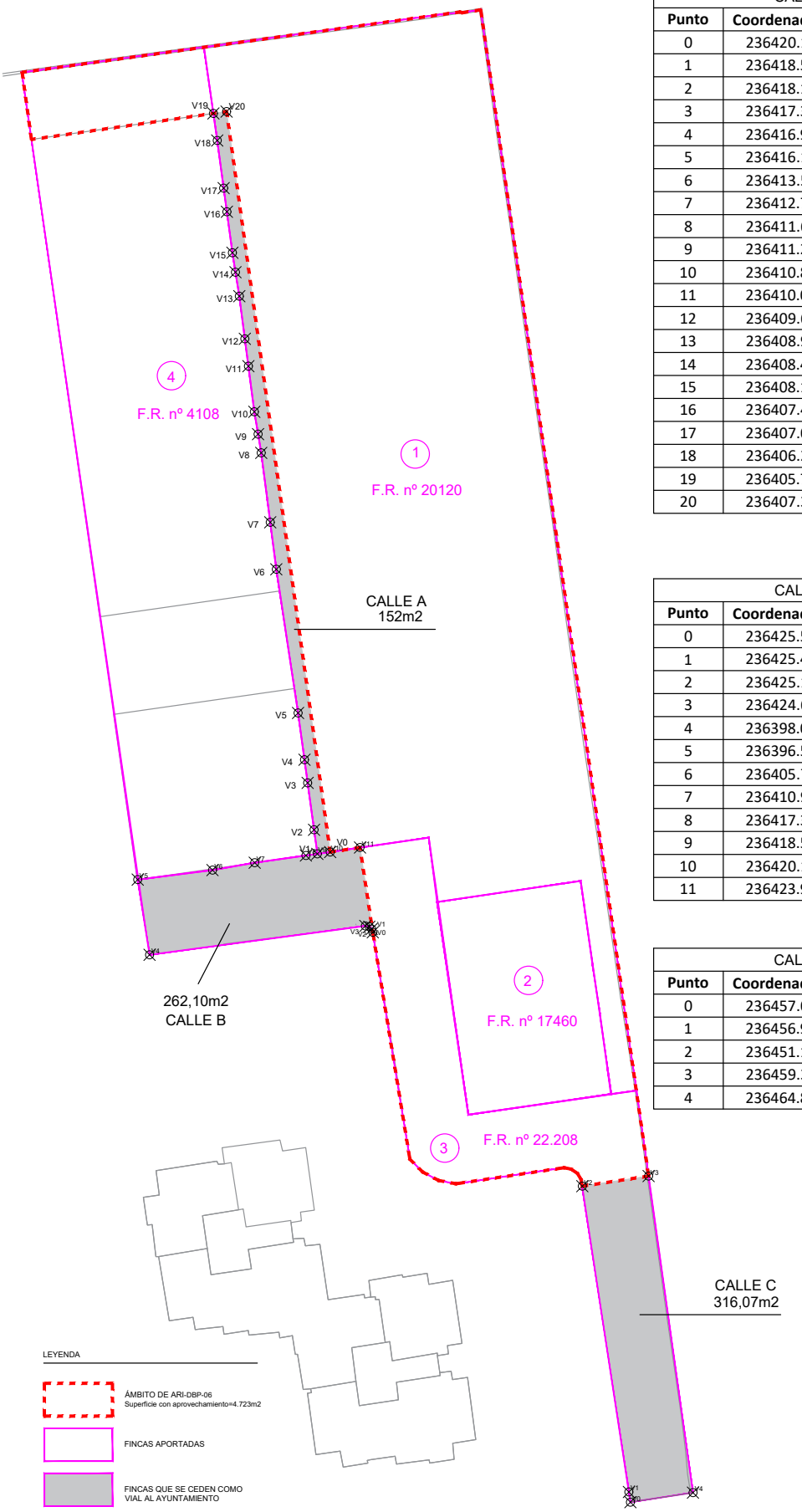
FORMATO ORIGINAL: A3 | FECHA: OCT 2024 | ESCALA: 1/500

DIRECCIÓN: AVENIDA DE JEREZ

POBLACIÓN: SEVILLA

PROVINCIA + PAÍS: ANDALUCÍA - ESPAÑA

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	35/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		



CALLE A		
Punto	**Coordenada X**	**Coordenada Y**
0	236420.15	4137812.20
1	236418.57	4137811.97
2	236418.16	4137814.94
3	236417.37	4137820.72
4	236416.98	4137823.57
5	236416.19	4137829.33
6	236413.51	4137847.03
7	236412.76	4137852.82
8	236411.65	4137861.37
9	236411.27	4137863.67
10	236410.80	4137866.43
11	236410.07	4137872.05
12	236409.63	4137875.42
13	236408.95	4137880.67
14	236408.48	4137883.62
15	236408.10	4137886.02
16	236407.42	4137891.07
17	236407.02	4137893.98
18	236406.23	4137899.85
19	236405.77	4137903.18
20	236407.39	4137903.41

CALLE B		
Punto	**Coordenada X**	**Coordenada Y**
0	236425.54	4137802.30
1	236425.40	4137802.70
2	236425.11	4137802.98
3	236424.62	4137803.08
4	236398.04	4137799.52
5	236396.58	4137808.79
6	236405.79	4137809.96
7	236410.99	4137810.87
8	236417.30	4137811.76
9	236418.57	4137811.97
10	236420.15	4137812.20
11	236423.97	4137812.74

CALLE C		
Punto	**Coordenada X**	**Coordenada Y**
0	236457.09	4137731.60
1	236456.90	4137732.86
2	236451.17	4137770.53
3	236459.33	4137771.77
4	236464.80	4137732.78

PROYECTO:
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO
(Avenida de Jerez)

NOMBRE DEL PLANO: FINCAS VIAL CEDIDO AL AYUNTAMIENTO

NUM. PLANO: 06

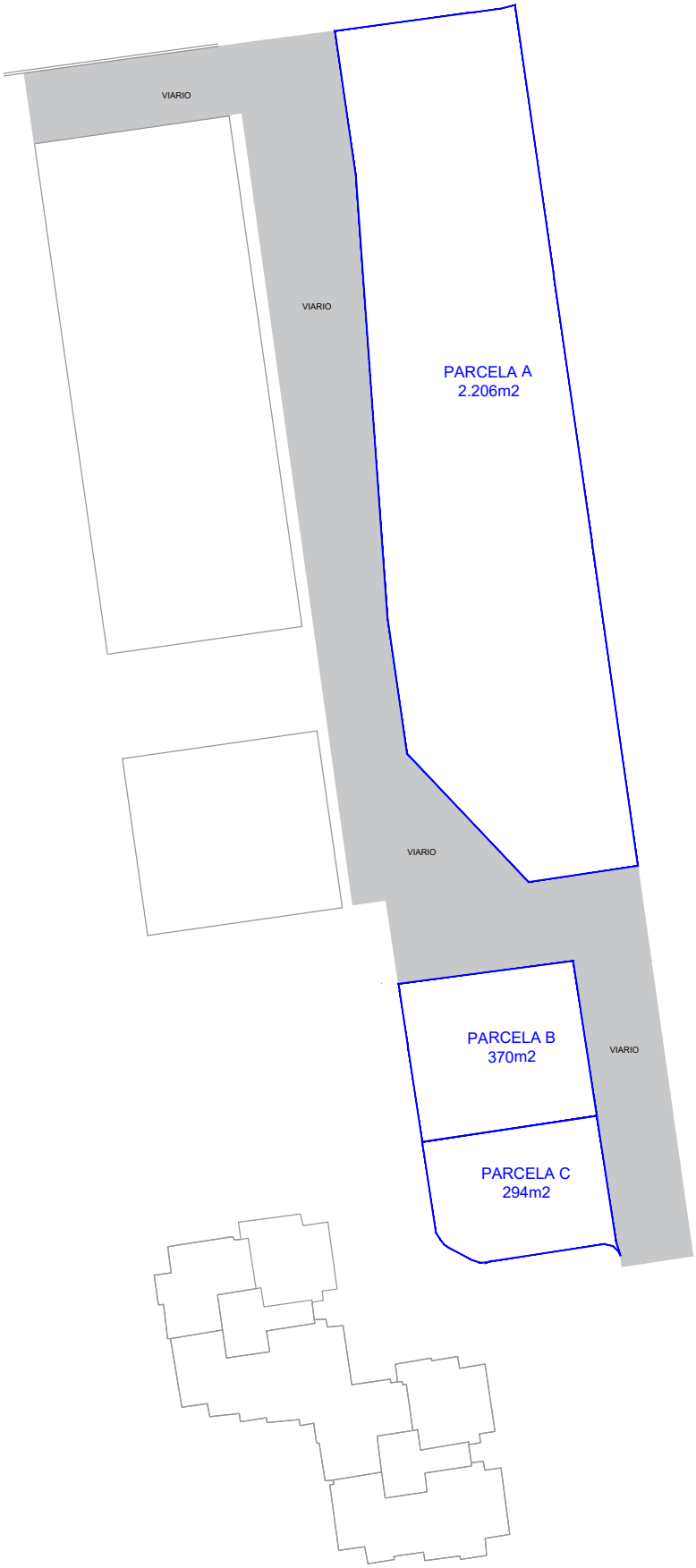
FORMATO ORIGINAL: A3 | FECHA: OCT 2024 | ESCALA: 1/500

DIRECCIÓN: AVENIDA DE JEREZ

POBLACIÓN: SEVILLA

PROVINCIA + PAÍS: ANDALUCÍA - ESPAÑA

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	36/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		



LEYENDA

FINCAS DE RESULTADO

FINCAS DE RESULTADO

nº	Nombre	Superficie	Adjudicatario	Edificabilidad	Porcentaje de participación	Nº de viviendas
1	PARCELA A	2.206m2	New Favorite Investments S.L.U.	3.075 m2t	69,99%	29
2	PARCELA B	370m2	New Favorite Investments S.L.U.	850 m2t	15,49%	8
3	PARCELA C	294m2	Ayuntamiento de Sevilla	798 m2t	14,52%	8
4	VIARIO	1.884,50m2	Ayuntamiento de Sevilla	0 m2t	-	0
	VIARIOS QUE SE CEDEN	730,17m2	Ayuntamiento de Sevilla			
	TOTAL			4.723m2		45

PROYECTO:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO

(Avenida de Jerez)

NOMBRE DEL PLANO: FINCAS DE RESULTADO

NUM. PLANO: 07

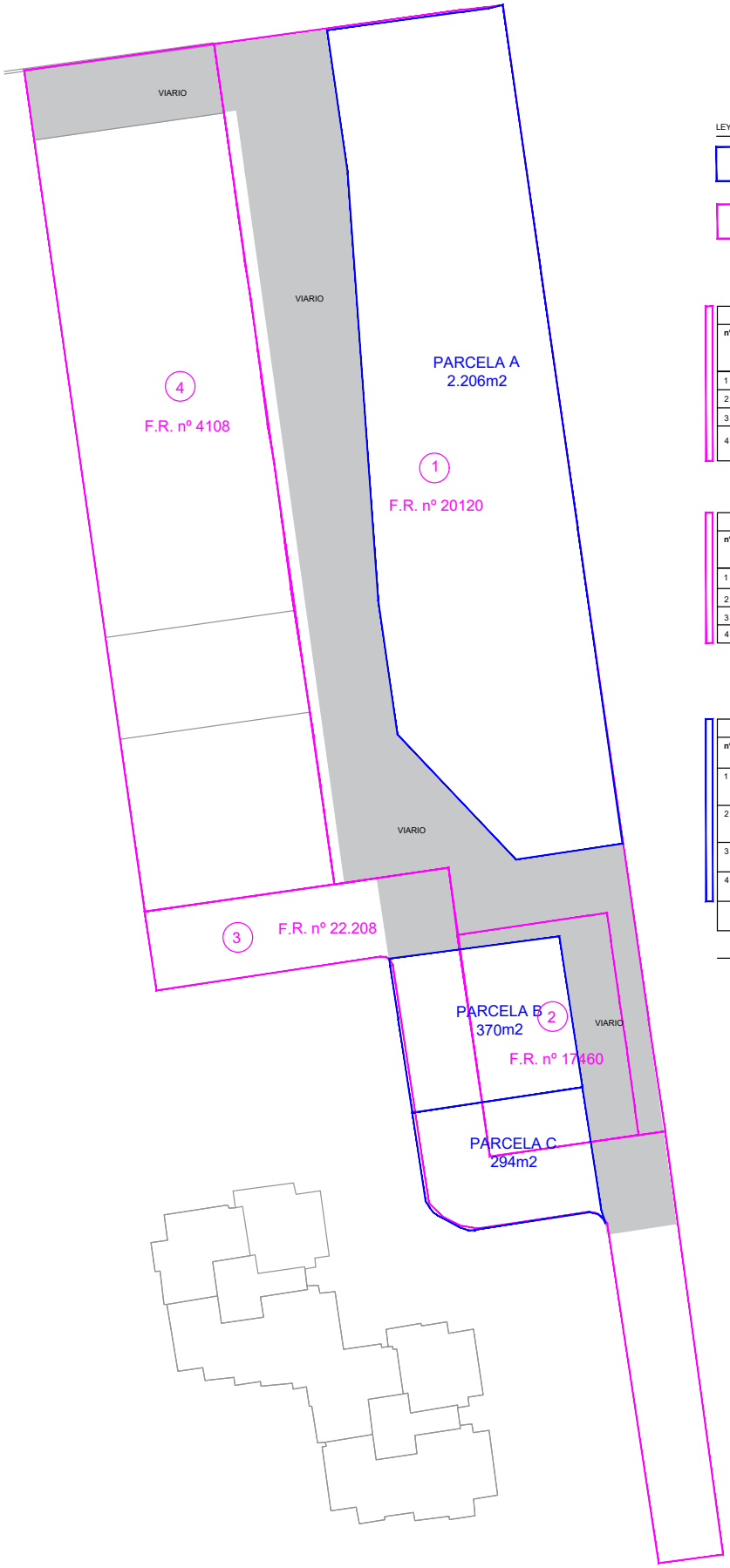
FORMATO ORIGINAL: A3 | FECHA: OCT 2024 | ESCALA: 1/500

DIRECCIÓN: AVENIDA DE JEREZ

POBLACIÓN: SEVILLA

PROVINCIA + PAÍS: ANDALUCÍA - ESPAÑA

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	37/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		



LEYENDA

FINCAS DE RESULTADO

FINCAS APORTADAS

FINCAS REGISTRALES

nº	Finca registral	Superficie REGISTRAL	Superficie REAL	Propietario
1	20120	3.769,22m2	3.725,19m2	New Favorite Investments S.L.U.
2	17460	477m2	470,08m2	New Favorite Investments S.L.U.
3	22.208	1.104,30m2	1.102,92m2	New Favorite Investments S.L.U.
4	4108	2.295m2	2.295m2	Comunidad de Propietarios Avenida de Jerez nº 1, 3, 5 y 7

FINCAS APORTADAS

nº	Finca registral	Superficie dentro del sector
1	20120	3.573,19m2
2	17460	470,80m2
3	22.208	525,75m2
4	4108	184,76m2

FINCAS DE RESULTADO

nº	Nombre	Superficie	Adjudicatario	Edificabilidad	Porcentaje de participación	Nº de viviendas
1	PARCELA A	2.206m2	New Favorite Investments S.L.U.	3.075 m2t	69,99%	29
2	PARCELA B	370m2	New Favorite Investments S.L.U.	850 m2t	15,49%	8
3	PARCELA C	294m2	Ayuntamiento de Sevilla	798 m2t	14,52%	8
4	VIARIO	1.884,50m2	Ayuntamiento de Sevilla	0 m2t	-	0
	VIARIOS QUE SE CEDEN	730,17m2	Ayuntamiento de Sevilla			
	TOTAL			4.723m2		45

PROYECTO:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO (Avenida de Jerez)

NOMBRE DEL PLANO: FINCAS DE ORIGEN Y RESULTANTES

NUM. PLANO: 08

FORMATO ORIGINAL: A3 | FECHA: OCT 2024 | ESCALA: 1/500

DIRECCIÓN: AVENIDA DE JEREZ

POBLACIÓN: SEVILLA

PROVINCIA + PAÍS: ANDALUCÍA - ESPAÑA

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	38/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		



LEYENDA

LÍMITE DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA B= 248,16m2
OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA C= 100,19m2

MÁXIMO NÚMERO DE PLANTAS= 8 PLANTAS

PROYECTO:
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO
(Avenida de Jerez)

NOMBRE DEL PLANO: ALINEACIONES PARCELAS B Y C

NUM. PLANO: 09

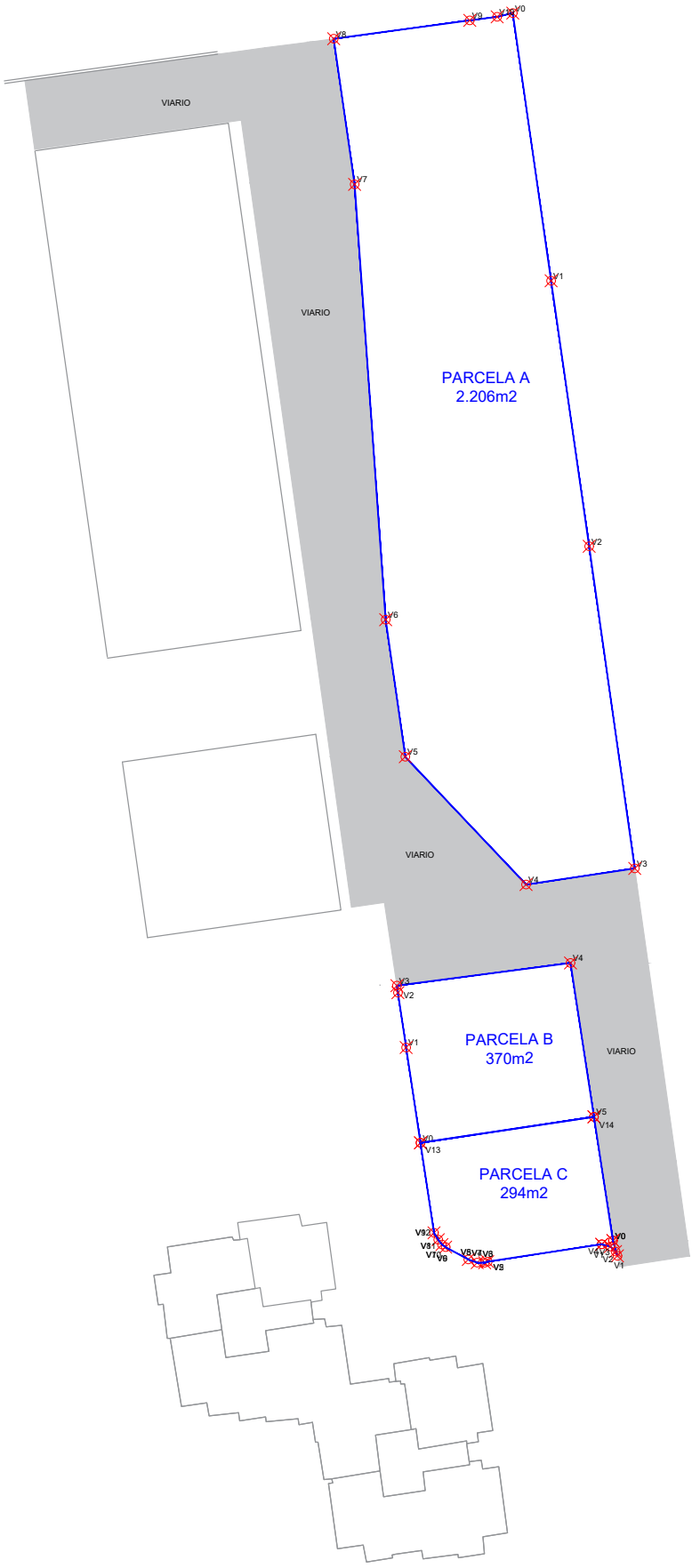
FORMATO ORIGINAL: A3 | FECHA: OCT 2024 | ESCALA: 1/500

DIRECCIÓN: AVENIDA DE JEREZ

POBLACIÓN: SEVILLA

PROVINCIA + PAÍS: ANDALUCÍA - ESPAÑA

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	39/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		



PARCELA A		
PUNTO	COORDENADAS UTM30 ETRS89	
	X	Y
00	236438.85	4137915.81
01	236443.28	4137884.80
02	236447.69	4137854.03
03	236452.98	4137816.69
04	236440.38	4137814.83
05	236426.39	4137829.64
06	236424.12	4137845.52
07	236420.53	4137895.97
08	236418.10	4137912.85
09	236433.86	4137914.98
10	236437.04	4137915.38

PARCELA B		
PUNTO	COORDENADAS UTM30 ETRS89	
	X	Y
00	236428.15	4137784.90
01	236426.49	4137795.94
02	236425.54	4137802.30
03	236425.42	4137803.11
04	236445.53	4137805.74
05	236448.25	4137787.91

PARCELA C		
PUNTO	COORDENADAS UTM30 ETRS89	
	X	Y
00	236450.45	4137773.57
01	236450.97	4137771.80
02	236450.75	4137772.30
03	236450.15	4137772.88
04	236449.15	4137773.14
05	236435.94	4137771.13
06	236435.59	4137771.00
07	236434.72	4137771.01
08	236433.69	4137771.38
09	236431.07	4137772.81
10	236430.64	4137773.11
11	236430.21	4137773.67
12	236429.72	4137774.47
13	236428.15	4137784.90
14	236448.25	4137787.91

PROYECTO:
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ARI-DBP-06 C.D.M. SAN FERNANDO
(Avenida de Jerez)

NOMBRE DEL PLANO: PARCELAS GEORREFERENCIADAS

NUM. PLANO: 10

FORMATO ORIGINAL: A3 | FECHA: OCT 2024 | ESCALA: 1/500

DIRECCIÓN: AVENIDA DE JEREZ

POBLACIÓN: SEVILLA

PROVINCIA + PAÍS: ANDALUCÍA - ESPAÑA

Código Seguro De Verificación	JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	David Fernandez Fernandez	Firmado	20/04/2026 12:42:29
Observaciones		Página	40/40
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JeGWVZi5TPRbYGUDToKS5g==		